

# O Novo Código de Processo Civil e a inadimplência nos condomínios.

Lei nº 13.105/2015

(em vigor desde 18/03/2016)

## COMO ERA ANTES:

- A multa de 20% passou para 2% com o Código Civil/2002, o que aumentou a inadimplência.

### ANTES (Lei 4.591/1964)

Art. 12, § 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito aos juros moratórios de 1% ao mês, **e multa de até 20% sobre o débito**, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

### DEPOIS (Código Civil/2002)

Art. 1.336, § 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e **multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito**.

# Práticas Abusivas

- **Desconto/Abono pontualidade**

Ementa: Despesas de condomínio. Cobrança. Pedido contraposto (art. 940, do CC). **O desconto pontualidade para o pagamento dos encargos condominiais até o vencimento mascara-se de multa compensatória sendo vedada a cumulação, quando há punição específica para tal, multa moratória de 2% (art. 1.336, § 1º, do CC).** Todavia, de tal desconto (já afastado) não se vislumbra má-fé do condomínio credor a justificar a devolução de tais valores nos termos da segunda parte do art. 940 do Código Civil. **(TJ-SP. Ap. 9157696-05.2007.8.26.0000, 28º Câmara. Dir. Privado. j. 09.02.2010).**

# Práticas Abusivas

- **Corte no fornecimento de água**

CONDOMÍNIO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER - CORTE NO FORNECIMENTO DE ÁGUA PELO CONDOMÍNIO EM RAZÃO DO INADIMPLEMENTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS PELO CONDÔMINO DETERMINAÇÃO DE RESTABELECIMENTO DO SERVIÇO RECURSO (...) **Tratando-se de serviço essencial, de natureza pessoal, não vinculado ao imóvel, abusiva e arbitrária a conduta do Condomínio ao interrompê-lo, eis que tal prerrogativa somente pode ser legitimamente exercida pela concessionária de serviços públicos, nos termos do art. 6º, § 3º, inciso II, da Lei nº 8.978/95. Cabível ao condomínio credor medidas legais e legítimas para compelir o inadimplente ao pagamento do débito, conforme inteligência do art. 1.336, § 1º e art. 1.337, todos do Código Civil. Indenização por danos morais (...) as sanções estabelecidas são de natureza estritamente pecuniária, de sorte que não é possível ao condomínio restringir o uso de serviço comum em razão da falta de pagamento das contribuições, ainda que haja previsão em assembleia. (Ap. nº 1102499-85.2013.8.26.0100. 32ª Câ. Dir. Privado. Rel. Caio Marcelo Mendes de Oliveira. J.14.05.2015).**

# Outras Práticas Abusivas

- **Restrição ao uso das áreas comuns (ex. piscina, salão de festas, elevadores, etc.)**
- **Não entrega das correspondências**
- **Dentre outras restrições.**



# Protesto das Cotas Condominiais

## Inconstitucionalidade da Lei Estadual nº 13.160/2008 Arguição de inconstitucionalidade nº 0209782- 04.2010.8.26.0000 (TJ-SP)

Em **junho de 2011**, o TJ-SP declarou a inconstitucionalidade da Lei Estadual nº13.160/08, sob o fundamento de que a matéria disciplinada pela Lei **Estadual** era de competência de Lei **Federal**, posto que a cota condominial não era considerada pelo CPC (Lei Federal) um título executivo “extrajudicial”.

Alguns condomínios e administradoras continuaram protestando os boletos condominiais mesmo após a arguição de inconstitucionalidade.

## JURISPRUDÊNCIA – PROTESTO – DANOS MORAIS

“Apelação Cível c/ revisão nº 0002931-60.2012.8.26.0032. Araçatuba - Apelante: Rosângela Maria Pereira Apelado: Condomínio Residencial Lisboa TJSP 18ª Câmara Extraordinária de Direito Privado. (...) Reconhece-se, de início, a **ilegalidade do protesto realizado pelo condomínio apelado, pois POSTERIOR à declaração de inconstitucionalidade da Lei nº 13.160, de 21 de julho de 2008**, consoante o julgamento da Arguição de Inconstitucionalidade nº 0209782-04.2010.8.26.0000, julgada pelo Órgão Especial deste Tribunal, por acórdão de relatoria do eminente Des. José Roberto Bedran, julgado em 25/05/2011. Note-se que, no caso dos autos, o protesto foi realizado em 04 de novembro de 2011 (fls. 37 e 141), ou seja, posteriormente à declaração de inconstitucionalidade, sendo, portanto, indevido. (...) **Logo, não há a menor dúvida de que os danos morais se encontram presentes, fixando-se a indenização no equivalente a R\$1.200,00, que representa cerca de dez vezes o valor do título protestado**, o qual deverá ser corrigido monetariamente a partir do arbitramento, com juros de mora desde a citação”. Grifamos.

# O QUE MUDOU NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL?



**LEI Nº 13.105 de 16-03-2015**

**Em vigor desde 18 de março de 2016.**



# TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

No Código de Processo Civil anterior (Lei nº 5.869/1973) a dívida condominial não era dotada de **liquidez**, **certeza** e **exigibilidade** (**art. 586, CPC**). Atributos imprescindíveis para qualquer ação de execução judicial, como ocorre na cobrança de cheque.

A execução da dívida condominial somente era possível após a formação de um **título executivo JUDICIAL**, formado por meio de uma **sentença** proferida pelo procedimento conhecido como “**sumário**” (**art. 275, II, “b” do antigo CPC**), mas que na prática era bastante demorado, pois o devedor tinha a possibilidade de ampla discussão sobre a exigibilidade da dívida, arrastando-se o processo por longos anos até que fosse dado início à fase de constrição dos bens do devedor, como penhoras e arrematações que também representavam mais despesas ao Condomínio.

# COMO ERA O ROL DE TÍTULOS EXECUTIVOS EXTRAJUDICIAIS:

Art. 585, CPC/73. São títulos executivos extrajudiciais:

I - a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata e o cheque;

II - o documento público, ou o particular assinado pelo devedor e subscrito por duas testemunhas, do qual conste a obrigação de pagar quantia determinada, ou de entregar coisa fungível;

III - o contrato de hipoteca, de penhor, de anticrese, de caução e de seguro em geral;

IV - **o crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, bem como encargo de condomínio, desde que comprovado por contrato escrito;**

V - o crédito de serventuário de justiça, de perito, de intérprete, ou de tradutor, quando as custas, emolumentos ou honorários forem aprovados por decisão judicial;

VI - a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, Estado, Distrito Federal, Território e Município, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei.

VII - todos os demais títulos, a que, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.

**Art. 784, NCPC. São títulos executivos extrajudiciais:**

**(...)**

**X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.**

# DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA AJUIZAR A EXECUÇÃO:

- **Convenção**
- **Ata da Assembleia que elegeu o atual Síndico**
- **Ata da Assembleia que aprovou a previsão orçamentária do exercício em débito**
- **Planilha de débito atualizada**
- **Outros documentos que comprovam a inadimplência (ex. boletos, balancetes, avisos de cobrança, etc.)**

# PODERÁ O JUIZ CONVERTER O PROCEDIMENTO?

O juiz irá analisar todos os documentos e poderá determinar a emenda da inicial e, segundo se extrai do artigo 785, do NCPC:

***“A existência de título extrajudicial não impede a parte de optar pelo procedimento de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial”.***

Recomenda-se sempre a consulta a um advogado para fins de instruir a ação com todos os documentos necessários, para que o Condomínio não perca tempo.



## O QUE MELHOROU NA FASE PROCESSUAL?

- **Rito Sumário** não era tão célere quanto se esperava.
  - audiência demorava para ser marcada;
  - o réu não era encontrado;
  - designação de nova audiência;
  - a sentença não era proferida em audiência.
- Com o Novo CPC a cobrança da cota condominial já inicia na **FASE DE EXECUÇÃO** (Título Executivo Extrajudicial) o que reduziu em muito o trâmite processual.

# COMO SERÁ AGORA NO NOVO CPC?

Art. 829, NCPC. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.

§ 1º Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

§ 2º A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

## DICAS IMPORTANTES:

O síndico já poderá **indicar os bens móveis e imóveis de propriedade do condômino-devedor**, para que o Oficial de Justiça possa penhorá-los, agilizando o processo de expropriação (ex. automóveis, motocicletas, obras de arte, o próprio imóvel, dentre outros).

**Art. 830. Se o oficial de justiça não encontrar o executado, arrestar-lhe-á tantos bens quantos bastem para garantir a execução.**

**§ 1º Nos 10 (dez) dias seguintes à efetivação do arresto, o oficial de justiça procurará o executado 2 (duas) vezes em dias distintos e, havendo suspeita de ocultação, realizará a citação com hora certa, certificando pormenorizadamente o ocorrido.**

## DICAS IMPORTANTES:

Anteriormente, o condômino-devedor se furtava ao recebimento das correspondências e Oficiais de Justiça, inclusive, constringendo e ameaçando funcionários do Condomínio (porteiros) com as mais variadas desculpas para se ocultar da Justiça, procrastinando o andamento da ação. **Agora o condômino-devedor poderá ser citado, com a entrega do mandado ao funcionário da portaria:**

*Art. 248, § 4º, NCPC. Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.*

## ORIENTAÇÕES AOS FUNCIONÁRIOS:

- Não mentir ou omitir a informação de que o condômino está em sua residência.
- Interfonar ou chamar o condômino com discrição, para que compareça à portaria para receber a citação ou intimação judicial.
- Caso o funcionário já tenha assinado e recebido a correspondência, tratar de entregar com prioridade ao condômino, para este não sofrer prejuízos com a demora.
- Não impedir que os Oficiais realizem o seu trabalho (Crime de Resistência – art. 329, Código Penal).
- Ler o mandado com atenção ou chamar o síndico. No mandado deverá constar o que o Oficial irá realizar na diligência.
- Os Oficiais poderão certificar o ocorrido e as suas declarações possuem fé pública.



## ESTÍMULO PARA O PAGAMENTO EM 3 DIAS:

**Art. 827, NCPC** - Ao despachar a inicial, o juiz fixará, de plano, os honorários advocatícios de 10% (dez por cento), a serem pagos pelo executado.

**§ 1º** No caso de integral pagamento no prazo de 3 (três) dias, o valor dos honorários advocatícios será reduzido pela metade (5%).

**§ 2º** O valor dos honorários poderá ser elevado até **20% (vinte por cento)**, quando rejeitados os **embargos à execução**, podendo a majoração, caso não opostos os embargos, ocorrer ao final do procedimento executivo, levando-se em conta o trabalho realizado pelo advogado do exequente.

## Parcelamento em até 6 x em Juízo:

Art. 916. No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o **depósito de 30% (trinta por cento)** do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado **poderá requerer que lhe seja permitido pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês.**

§ 1º O exequente será intimado para manifestar-se sobre o preenchimento dos pressupostos do caput, e o juiz decidirá o requerimento em 5 (cinco) dias.

§ 2º Enquanto não apreciado o requerimento, o executado terá de depositar as **parcelas vincendas**, facultado ao exequente seu levantamento.

§ 3º Deferida a proposta, o exequente levantará a quantia depositada, e serão suspensos os atos executivos.

# Juizados Especiais Cíveis

**Lei nº 9.099/1995 (Juizado Especial Cível):** "Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas: I - as causas cujo valor não exceda a **40 (quarenta) vezes o salário mínimo**; **II - as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil**".

"Art. 275, CPC/73. Observar-se-á o procedimento sumário: **II - nas causas, qualquer que seja o valor: b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio**".

Art. 1.063, NCPC. Até a edição de lei específica, **os juizados especiais cíveis** previstos na Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995, **continuam competentes para** o processamento e julgamento das causas previstas no **art. 275, inciso II**, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

# EXTINÇÃO DO RITO SUMÁRIO, AGORA SERÁ PROCESSO DE CONHECIMENTO.

Art. 1.046, NCPC. Ao entrar em vigor este Código, suas disposições se aplicarão desde logo aos processos pendentes, ficando revogada a Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973.

§ 1º As disposições da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, relativas ao procedimento sumário e aos procedimentos especiais que forem revogadas aplicar-se-ão às ações propostas e não sentenciadas até o início da vigência deste Código.

Art. 1.049, NCPC. Sempre que a lei remeter a procedimento previsto na lei processual sem especificá-lo, será observado o procedimento comum previsto neste Código.

Parágrafo único. **Na hipótese de a lei remeter ao procedimento sumário, será observado o procedimento comum previsto neste Código**, com as modificações previstas na própria lei especial, se houver.

# Lei nº 9.099/1995 – (Juizado Especial Cível)

Art. 8º, Lei dos Juizados: Não poderão ser partes, no processo instituído por esta Lei, o incapaz, o preso, as pessoas jurídicas de direito público, as empresas públicas da União, a massa falida e o insolvente civil.

**§ 1º Somente serão admitidas a propor ação perante o Juizado Especial:**

I - as pessoas físicas capazes, excluídos os cessionários de direito de pessoas jurídicas;

II - as pessoas enquadradas como microempreendedores individuais, microempresas e empresas de pequeno porte na forma da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006;

III - as pessoas jurídicas qualificadas como Organização da Sociedade Civil de Interesse Público, nos termos da Lei nº 9.790, de 23 de março de 1999;

IV - as sociedades de crédito ao microempreendedor, nos termos do art. 1º da Lei nº 10.194, de 14 de fevereiro de 2001.

§ 2º O maior de dezoito anos poderá ser autor, independentemente de assistência, inclusive para fins de conciliação.



## CONCLUSÃO:

Os condomínios edilícios são equiparados às pessoas jurídicas, logo, não se aplica a lei dos juizados especiais cíveis, sendo que a ação de cobrança ou execução da cota condominial deverá continuar sendo proposta na justiça comum – fórum cível.

- **AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO ORDINÁRIO (art. 785, NCPC)**
- **EXECUÇÃO DIRETA (art. 784, X, NCPC)**

# JURISPRUDÊNCIA

Recurso inominado – Ação movida por condomínio para cobrança de verbas condominiais – Aplicação da Súmula nº 45 do Colégio Recursal de Sorocaba, segundo a qual **“o condomínio e o espólio não podem propor ação no juizado especial em razão do disposto no artigo 8º, § 1º, da Lei 9.099/95”** – Indeferimento da petição inicial, com extinção do feito sem resolução de mérito - Sentença bem fundamentada - Recurso improvido. (Recurso Inominado nº 0002114-66.2011.8.26.0602. Relator: Ivan Alberto de Albuquerque Doretto; Sorocaba: 1ª Turma; J. 22/11/2011”.

“Ação de cobrança - Despesas condominiais - Competência — **Aforamento perante a Juizado Comum, apesar de o valor da causa ser inferior a 40 (quarenta) salários-mínimos — Inexistência de regra legal obrigando o aforamento perante o Juizado Especial Cível - Possibilidade de opção pelo autor. Aplicação do art. 275, II, do C.P.C.**, e do art. 3º. , § 3º. , da Lei nº. 9.099/95 - Incidência de multa e de juros e os respectivos percentuais, no caso de atraso no pagamento das despesas condominiais, estabelecidos na Convenção do Condomínio - Legalidade da cobrança reconhecida – Ação julgada procedente - Recurso não provido. (Apelação nº 9171496-42.2003.8.26.0000. Relator(a): Zélia Maria Antunes Alves; Comarca: Comarca não informada; Órgão julgador: 12a. Câmara do Sexto Grupo (Extinto 2º TAC); Data do julgamento: 12/08/2004; Data de registro: 20/08/2004; Outros números: 813762500)”.

# A DÍVIDA CONDOMINIAL PODERÁ SER OBJETO DE ACORDO?

- Recomenda-se que o síndico **realize uma Assembleia para estabelecer uma “política de acordos”, com alçadas previamente autorizadas.**



# O QUE SERÁ MAIS VANTAJOSO AO CONDOMÍNIO?

- **Acordo?**
- **Protesto?**
- **Execução?**

# Boleto com ou sem registro.

Circulares nºs 3.598/2012 e 3.656/2013



O Banco Central do Brasil expediu as **Circulares nº 3.598**, de 6 de julho de 2012 e **nº 3.656**, de 2 de abril de 2013, determinando que a partir de **1º de janeiro de 2017**, deverão ser padronizados os **boletos bancários de pagamentos**, emitidos pelos condomínios e administradoras aos condôminos.

- Boleto COBRANÇA
- Boleto PROPOSTA

Muitas fraudes com a emissão de boletos encaminhados sem que o consumidor tenha solicitado.

## Preenchimento dos dados mínimos no boleto:

Art. 4º O boleto de pagamento deverá ser emitido de acordo com modelo preestabelecido e poderá ser apresentado ao pagador por meio físico ou eletrônico.

(...)

§ 2º O boleto de pagamento deve conter, no mínimo, as seguintes informações:

I - o nome do pagador;

II - a identificação da instituição financeira destinatária;

III - o nome, o endereço e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) do beneficiário;

IV - o valor do pagamento e a data de vencimento;

V - as **condições de desconto** que estejam eventualmente previstas na obrigação subjacente em caso de pagamento antecipado.

As instituições financeiras somente aceitarão os boletos de cobranças, desde que estejam devidamente registrados **(boletos com registro)**. Vale dizer, preenchidos com os **dados mínimos** do beneficiário (condomínio), bem como os dados do pagador (condômino).

A circular define “beneficiário” como sendo o credor da dívida (condomínio) e “pagador” o devedor (condômino).

Frise que nas circulares não há exigência do CPF do pagador (condômino). Contudo, **ainda assim, o banco poderá impor “além dos danos mínimos” outras condições de preenchimentos, como, por exemplo, os dados do CPF do pagador (condômino).**

## VANTAGENS NA COBRANÇA COM REGISTRO:

- **Gestão da carteira (sabe quem pagou, o que pagou e quando pagou);**
- **Conciliação e relatórios de gestão;**
- **Maior segurança e entrega eletrônica por meio do DDA – Débito Direto Autorizado;**
- **Uso dos boletos como lastro em operações de crédito\*;**
- **Maior comodidade, pois permite o pagamento vencido em qualquer banco pelo DDA ou pela atualização do boleto no site do banco emissor.**

(\*) Sujeita a análise/aprovação de crédito

Fonte: [www.febraban.org.br](http://www.febraban.org.br)

- Há casos em que alguns bancos impõem exigências que outros não fazem, variando muito de um banco para outro.
- Muitos condomínios emitem seus boletos de cobranças na modalidade “sem registro”, pois os custos bancários são baixos, diferente do que ocorre com a emissão dos boletos “com registro”.
- Esta nova plataforma de geração de boletos já está em vigor desde 01/06/2015, ou seja, a rede bancária está deixando de ofertar a cobrança sem registro e, para os novos contratos de cobrança, somente poderão ser feitos por meio da cobrança registrada.



## Cronograma do Bacen:

- Em **junho/2015**, cessaram às ofertas pela cobrança sem registro para os novos e atuais clientes;
- Em **agosto/2015** foi dado início à operação da base centralizada.
- Em **dezembro/2016** haverá o término das carteiras de cobranças sem registro.
- Em **janeiro/2017** será dado início à centralização da base de títulos.

## RECOMENDAÇÃO:

A recomendação é que os síndicos e as administradoras se organizem e busquem **atualizar o cadastro dos condôminos** o quanto antes, difundindo a informação no condomínio para a colaboração de todos os envolvidos, de modo que não sofram maiores prejuízos futuramente, visto que em janeiro de 2017, não haverá mais a possibilidade de gerar boletos de cobrança *sem* registro, considerando que as instituições bancárias já estão dificultando a movimentação das contas, até que ocorra a migração total do sistema *com* registro, conforme determinado pelo Banco Central.

Obrigado a todos!!!

Marta Cristina Pessoa

Assessora Jurídica – Secovi-SP  
jurídico@secovi.com.br